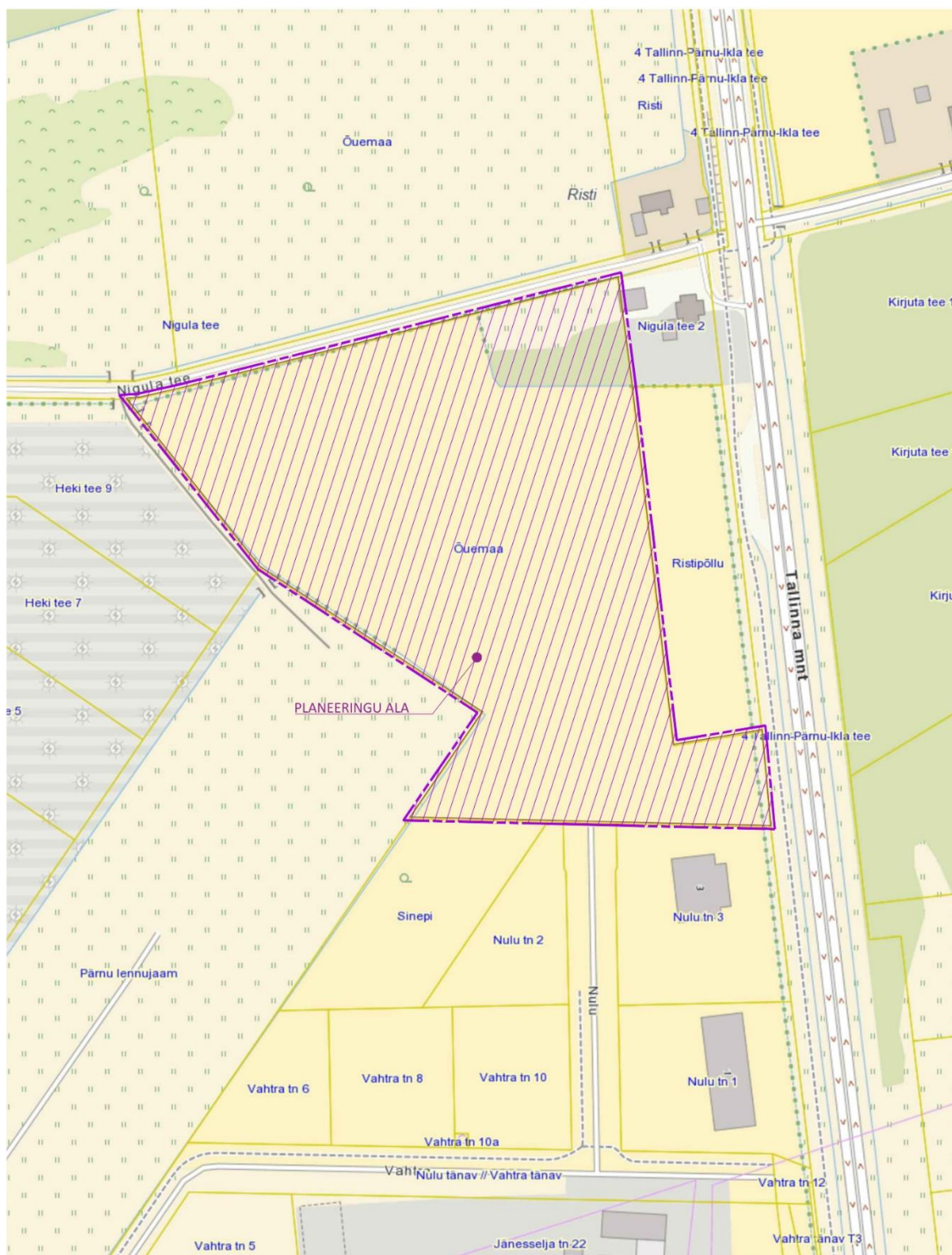


LÄHTESEISUKOHAD

Eametsa küla Õuemaa kinnistu (73001:001:0784) detailplaneeringu koostamiseks.



ÜLDOSA

Planeeringuala hõlmab 5.79 ha suurust Õuemaa maaüksust (73001:001:0784), mille kõlvikuline koosseis on haritav maa 5.16 ha, looduslik rohumaa 0.23 ha, metsamaa 0.19 ha ja muu maa 0.21 ha. Maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ja seal tegeletakse põllumajandusega,

kuid see ei ole määratletud väärtusliku põllumajandusmaana kehtiva üldplaneeringu või maakonnaplaneeringu mõistes.

Detailplaneeringu eesmärk on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja laohooneid, millel on ka büroo-osad. See tingib alale tootmismaa ja ka osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramise.

Üldplaneeringu muutmisettepanekut sisaldava detailplaneeringu korral tuleb algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang KSH läbiviimise vajaduse kohta.

OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT

Õuemaa maaüksus asub Tori vallas Eametsa külas. Teisele poole Tallinn-Pärnu-Ikla maanteed (riigi põhimaantee nr 4) jääb Kilksama küla. Põhja ja edela poole jääb Sauga aleviku tiheasustusala. Põhjas, teisel pool Nigula teed, on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega Õuemaa maaüksus (73001:001:0785). Ida pool, Õuemaa maaüksuse ja Tallinn-Pärnu-Ikla maantee vahel on Nigula tee 2 elumumaa sihtotstarbega maaüksus ja Ristipõllu (73001:001:0737) maatulundusmaa 100% maaüksus. Lõuna pool on Nulu ja Vahtra tänava tööstusalad. Edelas piirneb maaüksus transpordimaa 100% Pärnu lennujaama (73001:001:0325) maaüksusega ning läänes tootmismaa 80% /ärimaa 20% Allikapargi tee ja Heki tn maaüksustega, kuhu on rajatud päikeseelektrijaam.

Planeeringuala asub Pärnu lennuvälja kaitsevööndis. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

Planeeringuala asub drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi maa-alal (EAMETSA, maaparandussüsteemi kood 6114870010130).

HOONESTUS JA HALJASTUS

Õuemaa mü on hoonestamata ning alal puuduvad tehnovõrgud. Samas on piirkonnas olemas kõik vajalikud võrgud, millega on eeldatavalt võimalik liituda. Teenusepakkujatel tehnilisi tingimusi veel taotletud ei ole.

LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

KEHTIVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

Pärnu maakonna planeeringu (2018) kohaselt on Sauga alevik määratud linnalise asustusega alaks. Planeeritav ala asub Sauga aleviku vahetus läheduses. Tegemist on linnalise asustuse arenguks sobiliku alaga, mida iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus (määratletud tiheasustusega paikkondadena), maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, äripiirkonnad, ühiskondlikud ehitised, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustuse alad kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamiseks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kaugenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on linnalise asustusega alade arendamise tingimusena välja toodud, et uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga ja seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase, veeärsed alad tuleb siduda avaliku ruumiga, kavandada sinna puhkealasid ja ühiskondlikke ehitisi, eelisarendada

keskkonnasäästlikke ja tervislikke liikumisviise, arendada välja linnasisene ja -lähedane kergliiklusteede võrgustik ja ühendada see ühistranspordi võrgustikuga.

Kehtivas Sauga valla üldplaneeringus ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud, seega säilib olemasolev maakasutus, mis on põllumajandus. Lähipiirkonnas on olemasolevad ja perspektiivsed tootmis-, äri- ja teenindusettevõtete maa-alad. Üle maantee ida (Kilksama külas) ja lõuna pool (Sauga alevik) on ulatuslik Sauga Tehnopark (DP kehtestatud 2010.a). Sauga tööstuspargi piirkond on väljakujunenud tööstuspiirkond. Seega oleks Öuemaa maaüksuse arendamine asukoha mõistes loogiline.

Detailplaneeringu eesmärk on alale rajada tehno- ja tööstuspargile omane hoonestus ehk tootmis- ja laohooneid, millel on ka büroo-osad. See tingib alale tootmismaa ja ka osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramise.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat Sauga valla üldplaneeringut.

ERITINGIMUSED, UURINGUD, MÕÕDISTUSED

- Geodeetiline alusplaan 1:500
- Lennuvälja kaitsevööndis ja selle lähiümbruses tuleb arvestada lennundusseaduse § 35² sätestatud piirangutega ning lennuliiklusest põhjustatud müraga.

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE VAJADUS

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul.

Planeeritava maa-ala kohta on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, kus on analüüsitud järgmisi võimalikke planeeringualaga seotud keskkonnamõjusid: pinnas, maa- ja loodusvarade kasutamine, jäätmete, põhja- ja pinnavesi, õhk, valgus, müra ja vibratsioon, soojus, kiirgus, lõhn. Koostaja: LEMMA OÜ (reg nr 11453673).

EELHINNANGU KOKKUVÕTE

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

- kavandatav ala piirkonnas puuduvad Natura 2000 võrgustiku aladega ning ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus mõjutaks. DP alal ega lähialal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne hetkel teadaolevalt olulise liikluskooormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

SEISUKOHAD PLANEERINGU LAHENDUSE OSAS

- Moodustada planeeringuga krundid sihtotstarbega tootmis- ja ärimaa.
- Ehitusõiguse planeerimiseks võtta aluseks Nulu tänaval kehtiva detailplaneeringu tingimused. Arvestada piirkonnas väljaehitatud hoonete ehitusmahtude ja hoonestuslaadiga.
- Juurdepääs kruntidele planeerida Nulu tänavalt ja Nigula teelt. Võimalusel vältida tupikuid.
- Teemaa laius minimaalselt 16m.
- Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.
- Näha ette tänavamaa haljastus.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub lennuvälja kaitsevööndis, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest lennuliiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.
- Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.
- Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja lennuvälja kaitsevöönd.
- Veevärgi ja kanalisatsiooni planeerimisel lähtuda AS Pärnu Vesi tehnilistest nõuetest, mis on leitavad meie koduleheküljelt. <https://www.parnuvesi.ee/wp-content/uploads/2023/10/AS-Parnu-Vesi-tehnilised-nouded-2023.pdf>
- Elektriga liitumiseks küsida Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused.
- Sidetrassiga liitumiseks küsida teenusepakkujalt tehnilised tingimused.
- Planeeringus käsitleda kõrgematele planeeringutele vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringutega.
- Planeeringuala tuleohutusnõuded kajastada vastavuses kehtivale seadusandlusele.

- Detailplaneeringuga tuleb kindlaks määrata ehitistevahelised ohutud kaugused (kujad) naaberkinnistutel paiknevate ehitistega.
- Parkimine lahendada oma kinnistul. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatud tehnovõrgud ja muu taristu.
- Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
- Sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses (veeseadus(VeeS)§ 129 lg 1 ja 3).
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).
- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademete ärajuhtimise süsteemi jms.
- Planeerida kõrghaljastatud puhvertsoon elamumaa poolsesse külge tulevaste häiringute leevendamiseks (müra, tolm, valgusreostus).
- Parkimine lahendada oma kinnistul.
- Jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
- Planeeringus määrata planeeringu elluviimise järjekorrad. Arendusega seotud teed ja trassid tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmis- ja ärimaa kruntidele haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhvervööndi rajamise eesmärgil.
- Detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

KOOSTAMISE PROTSESS

- Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tori Vallavalitsus
- Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Tori Vallavolikogu
- Detailplaneering komplekteerida ühes eksemplaris paberkandjal ja üks eksemplaris digitaalselt.
- Haldusleping enne kehtestamist.
- Detailplaneering peab kehtestamiseks esitamisel vastama määrusele nr 50 “Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

KOOSTÖÖ

- Päästeamet
- Transpordiamet
- Põllumajandus- ja Toiduamet

KAASAMINE

- Piirinaabrid ja puudutatud isikud: Risti, Ristipõllu, Nigula tee 2, Sinepi, Nulu tn 2, Nulu tn 3, Heki tee 9, Õuema
- Telia Eesti AS
- Pärnu Vesi AS
- Elektrilevi OÜ
- Pärnu lennujaam
- AS Tallinna lennujaam
- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

Seadusest tulenevad kooskõlastused tuleb saavutada enne detailplaneeringu vastuvõtmist. Tori Vallavalitsusel on õigus kooskõlastuste vajadust ja lähteseisukohti täpsustada ja täiendada detailplaneeringu menetlemisel.

Planeeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi ning huve planeering võib puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

AJAKAVA

- Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine: kaks kuud
- Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine (eskiislahendus): kolm kuud.
- Planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine: kolm kuud.
- Planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: kaks kuud.
- Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: kaks kuni kolm kuud.
- Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: kaks kuud.
- PlanS § 139 lõike 2 alusel tehakse detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

Lähteseisukohad kehtivad kaks aastat detailplaneeringu algatamisest. Vajadusel täpsustab vallavalitsus lähteseisukohti protsessi kestel.

Koostas:
Piret Kallas
planeerimisspetsialist